

Adozione del POC- CON DELIBERA DI C.C. n°45 del 31/10/2015 CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

NUMERAZIONE OSSERVAZIONI	DATA	PROT	RICHIEDENTE	ubicazione osservazione	VIA	CIV	FG	MAPP	principali contenuti osservazione	deduzioni
1	05/12/2015	24035	Montanari Gianpietro e Ruggeri Mariangela	Renno	via Per Sestola	27/29	117	311e 312	richiesta di correzione di errore materiale nella cartografia del RUE. I mappali oggetto di osservazione, l'attività ad uso pubblico esercizio (bar e ristorante) e l'adiacente abitazione privata sono identificati ad uso turistico alberghiero.	ACCOGLIBILE Si accoglie la richiesta, provvedendo alla rettifica dell'errore materiale. Si corregge la Tav.RUE_1.11. come da osservazione. Per coerenza con lo stato di fatto si modifica anche la i mappali 307 e 309.
2	29/12/2015	25317	BOSI ING. BRUNO	Ambito ANS 1.13	"Zona Verzanella"				si chiede che tutta la parte verso SUD dell'ambito ANS1.13 del Capoluogo compresa tra il fosso direzione est-ovest e la zona già urbanizzata, venga destinato a VERDE PUBBLICO ATTREZZATO, per creare una zona aperta tra la lottizzazione "Cuniberti" e la lottizzazione "La Piantona"	NON ACCOGLIBILE In sede di elaborazione del Piano Strutturale Comunale la problematica del pericolo derivante dal dissesto idrogeologico è stata oggetto di attenta analisi in accordo con la Provincia di Modena che ha richiesto anche la predisposizione di indagini specifiche. L'esito di tali indagini ha portato alla individuazione di precisi vincoli, ampiamente cautelativi, per individuare la porzione da destinare a verde in quanto inedificabile e la porzione suscettibile di edificazione. La proposta appare coerente con tali indicazioni e con gli indirizzi forniti dal PSC che prevede la realizzazione, come previsto dal POC, di una ampia area di verde pubblico attrezzato. Si precisa inoltre che le citate indicazioni contenute nella scheda di VALSAT sono state valutate e recepite nella elaborazione del Piano, sia per quanto riguarda la capacità edificatoria (che risulta ampiamente minore rispetto al tetto previsto), sia per quanto riguarda le altezze massime (che erano state inserite nella scheda di Valsat come indicazione "orientativa").
3	04/01/2016	32	Silvana Cinosi	Renno			117	648	In riferimento alla manifestazione di interesse di cui all'oggetto, sono, con la presente, a richiedere dettaglio delle motivazioni che non hanno reso possibile l'accoglimento della stessa.	La proposta ricade all'esterno del territorio urbanizzato e urbanizzabile, in area interessata dai seguenti vincoli: -Vincolo paesaggistico art.156 D.lgs.42/04 -Rispetto stradale (art.3.3.2 RUE) -Reticolo idrografico minore (art.9 PTCP) -Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) L'intervento non appare quindi ammissibile, mentre risulta comunque possibile l'installazione di attrezzature da giardino che non assumano il carattere di manufatto edilizio. Si rinvia comunque alla Relazione della stesura approvata per quanto riguarda la valutazione di tutte le proposte presentate.
4	15/01/2016	636	Migliari Mirco (Presidente società Mirage Granito ceramico s.p.a.)	Pavullo	via Giardini Nord	225	13	111-112	Chiede la ripermetrazione dell'Ambito specializzato per attività produttiva ad impatto elevato di tipo 2 (ASP_1.2) andando ad includere l'appezzamento di terreno, oggetto di osservazione, per complessivi mq.6268 attualmente censito come Ambito di potenziale espansione per attività produttiva a conferma di previsioni privilegiate di rilievo sovracomunale e tipo 2 (ASP2_9) o in subordine l'attuazione di tale area. Si chiede inoltre l'aumento di potenzialità edificatoria ASP_1.2 di 5.000 mq.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE Si provvede quindi alla modifica del perimetro delle aree produttive consolidate. Risulta necessario attraverso accordi definire specifici interventi ritenuti necessari a garantire la sostenibilità dell'intervento.
5	15/01/2016	854	Mesini Maura e Mesini Mria Pia	ANS 1.29					Si chiede di attuare l'ambito in oggetto mediante piano urbanistico ad intervento unitario anziché PUA come previsto nell'accordo di pianificazione. Di chiarire come si deve intervenire secondo le tecniche costruttive che garantiscono l'ottenimento della certificazione degli edifici almeno in classe A vista la normativa modificata. Si chiede inoltre di non cedere un lotto da destinarsi ad ERS di circa 350 mq di Sf bensì di cedere 145 mq di S.C.	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE: - in considerazione delle caratteristiche dell'intervento, si prevede la possibilità di intervenire mediante intervento diretto, nell'ambito di un Piano unitario convenzionato anziché attraverso l'elaborazione di un PUA; - si è provveduto ad integrare e modificare la normativa per il raggiungimento della prestazione energetica; - di individuare coerentemente, con quanto definito negli atti di indirizzo approvati in merito al POC, alla definizione del lotto ove collocare la capacità edificatoria di ERS in sede di presentazione del progetto attuativo e nel caso di specie del PUC
6	15/01/2016	853	Florini Emer	ANS 1.2					Si chiede di correggere un errore materiale nella scheda di Valsat del comparto A9. Si chiede la cancellazione nella tabella riportante i parametri urbanistici della prescrizione relativa alla realizzazione e cessione dei parcheggi di urbanizzazione primaria P1 in quanto le dotazioni di servizio sono già state realizzate.	ACCOGLIBILE Si accoglie la richiesta coordinando NTA e Valsat e prendendo atto dell'avvenuta cessione delle aree a parcheggio di urbanizzazione primaria
			Geom. Succi Bruno	Ambito ANS 1.13 - ANS 3.15					Si chiede: A) Che l'Attuazione dell'ANS 1-13 avvenga per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato a cura e spese dei soggetti proponenti, che l'ANS - 3.15 sia da attuarsi con intervento diretto mediante Piano Urbanistico Attuativo a cura del Comune B) modificare art.2 lettera H sui parametri e prescrizioni progettuali: "nell'ambito AND3.15 non si prevede edificazione ad eccezione della futura ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti a parità di superficie complessiva Sc che potrà prevederle anche il cambio di destinazione d'uso delle porzioni destinate ai servizi, l'eventuale demolizione e ricostruzione nell'area di sedime e lo spostamento del corpo di fabbrica posto in fregio alla SP33 che dovrà essere posizionato in caso di demolizione nell'area di sedime alla distanza minima di m15,00 dalla Pubblica Viabilità.....All'interno della rimanente porzione saranno ammessi i soli interventi di: ristrutturazione edilizia (RE), cambio di destinazione d'uso da servizi a residenza (CD); demolizione e ricostruzione nell'area di sedime (DR)"	PARZIALMENTE ACCOGLIBILE A) La richiesta non risulta accoglibile per l'ambito ANS1.13 per il quale appare opportuna la elaborazione di PUA a carico dei soggetti proponenti. Per la porzione ANS3.15, che non determina nuove previsioni insediative, gli interventi ammissibili di ristrutturazione appaiono in qualsiasi momento attuabili, per intervento diretto, previa cessione delle aree previste da effettuarsi a carico del proponente; B) La richiesta appare accoglibile in quanto non altera quanto già concordato, specificando meglio le potenzialità di intervento nell'ambito;

7	16/01/2016	877								<p>C)Modificare art.4 punto 2, punto 3 punto 4 relativamente agli obblighi del soggetto attuatore: 2) a presentare Il Progetto Unitario Convenzionato relativamente al solo ambito ANS 1.13 entro 2 anni dall'approvazione del POC e a sottoscrivere entro 6 mesi dall'approvazione del PUC la relativa convenzione urbanistica e contestualmente l'atto di cessione gratuita del lotto destinato all'ERS già frazionato. Il Progetto unitario convenzionato o il PUA relativo all'ambito ANS 3.15 potrà essere presentato dal Comune dopo l'approvazione del POC con tempistiche a scelta, dopo la preventiva stipula dell'atto di cessione delle aree da parte degli attuatori</p> <p>3).....entro 5 anni dall'approvazione del Progetto unitario convenzionato relativamente all'ANS1.13; alla cessione delle aree individuate per l'eventuale allargamento del Polo Scolastico, per dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, nonché per la realizzazione del pedonale in fregio alla SP n.33 dopo l'approvazione del POC a semplice richiesta del Comune che dovrà essere fatta pervenire almeno 30 giorni prima della data fissata per la stipula dell'atto di cessione.</p> <p>4)eliminare totalmente questo punto perchè ripetizione del precedente.</p> <p>D) modificare art.7 relativamente alla garanzia: scrittura a costituire e prestare entro 6 mesi dall'approvazione del PUC contestualmente alla sottoscrizione della relativa convenzione inerente esclusivamente l'attuazione dell'Ambito ANS1.13</p> <p>E)modificare art.11: accordo dovrà avvenire al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica previsto entro 6 mesi dall'approvazione del PUC.</p> <p>F) modificare art 13 al punto 1) modificare così: garanzie fidejussorie prestate relativamente alle sole opere da realizzare nell'ambito di cui all'ANS1.13. Tutti gli oneri e le spese derivanti da qualsiasi titolo dell'accordo definitivo, che nella forma della scrittura privata con autentica di firma sarà sottoscritto entro 30 giorni dalla definitiva approvazione del POC, ed alle eventuali successive convenzioni urbanistiche necessarie per la realizzazione degli interventi, si intendono esclusivamente a carico del Comune, ivi comprese le spese di frazionamento e di cessione, registrazione e trascrizione degli atti di cessione relativamente alle opere da realizzare nell'ambito di cui all'ANS 3.15.</p>	<p>C) D) E) F) G) Le richieste non appaiono accoglibili in quanto andrebbero a modificare gli accordi appena stipulati tra Amministrazione e Soggetto proponente, che appaiono coerenti per tutte le proposte presentate. Alcune richieste appaiono derivare da un possibile fraintendimento sulla possibilità di attuazione dell'ambito ANS3.15, che potrà avvenire per intervento diretto e per il quale non è richiesta alcuna opera, se non la cessione delle aree definite.</p>
8	16/01/2016	878	Geom. Succì Bruno	ANS 2.28						<p>si chiede:</p> <p>A) la modifica dei parametri da NP max=2 a 3 piani fuori terra.</p> <p>B)modifica art. sulle modalità di attuazione. Da attuarsi per intervento edilizio diretto mediante Progetto Unitario Convenzionato.</p> <p>C) modifica art. 7. entro 6 mesi dall'approvazione del PUC alla sottoscrizione contestuale della relativa convenzione urbanistica.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>A) La richiesta appare accoglibile e si ritiene necessaria una precisazione della norma generale del POC</p> <p>B) La richiesta non risulta accoglibile per l'ambito, pur trattandosi di una limitata attuazione della porzione dell'ANS 2,28, per il quale appare opportuna la elaborazione di PUA a carico dei soggetti proponenti in quanto in tale sede dovranno essere affrontate le problematiche inerenti l'adiacenza con la zona produttiva (quali mitigazione, rumore ecc.), nonché lo sviluppo della previsione in coerenza con un futuro sviluppo dell'intero Ambito.</p> <p>C) La richiesta non appare accoglibile in quanto andrebbe a modificare gli accordi appena stipulati tra Amministrazione e Soggetto proponente, che appaiono coerenti per tutte le proposte presentate.</p>
9	16/01/2016	899	Sig. Gandolfi Luciano (legale rappresentante del comparto La Torba S.r.l e Ing. Borelli Enzo	"Comparto La Torba"						<p>Si chiede che la porzione di circa 300 mq identificata come agricola di rispetto ambientale, interclusa tra due zone AST1 venga anch'essa assimilata alla destinazione d'uso circostante e cioè AST1.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>La richiesta appare parzialmente accoglibile, nei termini di adeguamento catastale alla reale configurazione dell'ambito, ai sensi dell'art.18 del PSC. Si introduce quindi modifica alla planimetria del RUE. Viene comunque esclusa ogni interferenza edificatoria con l'ambito oggetto di tutela paesaggistica da parte del PTCP, prevedendo una adeguata fascia inedificabile a mitigazione dell'area produttiva..</p>
10	16/01/2016	900	Ferri Claudia legale rappresentante società Serra Beton srl.							<p>Si chiede che gli obblighi assunti dall'A.C negli Atti stipulati in data 18/09/2009 e 25/03/2014 (in particolare art.3) per la cessione volontaria di aree finalizzate alla realizzazione della viabilità L.Da Vinci lato Ovest, vengano recepiti nel POC 2015/2020.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>La richiesta appare accoglibile. Si provvede ad integrare le NTA del POC con una scheda denominata Intervento B14 Art.23 Ter</p>
11	16/01/2016	914	Florini Mirca, Florini Aldo, Florini Chiara, Florini Ester e Florini Milva	S. Antonio	27	520				<p>Si chiede che la parte già classificata di completamento B2 di mq. 1.290 venga reinserita come "Ambito consolidato di buona o discreta qualità insediativa dei tessuti compatti del capoluogo e sant'Antonio", come tutti i lotti limitrofi lungo via Giardini.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si accoglie la richiesta in quanto recepimento di probabile errore cartografico.</p>
12	18/01/2016	945	Geom. Succì Bruno	ANS 2.1						<p>Si chiede le seguenti modifiche:</p> <p>a) modifica art.7 sulle garanzie: che il soggetto attuatore si impegnerà a costituire e prestare entro 6 mesi dall'approvazione del PUC, alla sottoscrizione contestuale della relativa convenzione urbanistica.</p>	<p>NON ACCOGLIBILE</p> <p>La richiesta non appare accoglibile in quanto andrebbe a modificare gli accordi appena stipulati tra Amministrazione e Soggetto proponente, che appaiono coerenti per tutte le proposte presentate.</p>

13	18/01/2016	946	Geom. Succì Bruno	ANS 1.14				<p>Si chiede le seguenti modifiche:</p> <p>a) NP max da 2 a 3 piani fuori terra.</p> <p>B) art.3 punto sui parametri e prescrizioni: DE da mq 1455 di SC a 1722 di SC, SC max da 1455 a 2060. Parcheggio per urbanizzazione primaria da min mq 340 a min 15 mq ogni 100 di SC. Aree a verde da mq 1131 a min 65 mq ogni 100 mq di SC</p> <p>C) quantità di ERS da 286 mq di SC a 339 mq di SC.</p> <p>d) modifica art. 7: entro 6 mesi dall'approvazione del PUC, alla sottoscrizione contestuale della relativa convenzione urbanistica.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>A) La richiesta appare accoglibile si ritiene di agire sulla norma di carattere generale del POC;</p> <p>B) Si è effettuata una verifica di coerenza dei DE assegnati nell'ambito del POC, in relazione alle diverse casistiche (l'ambito ricomprende un'area già edificabile prevista dal PRG vigente, unico caso tra le manifestazioni accolte, per il quale è possibile ipotizzare un indice massimo di 0.30mq/mq). In base a tale verifica si eleva il DE previsto per l'ambito a 0,195 mq/mq, corrispondente indicativamente a DE = 1610 mq. La SC conseguentemente sale a SC = 1915. I parcheggi dovranno essere previsti secondo le norme vigenti. Si conferma monetizzazione del verde.</p> <p>C) L'ERS dovrà rappresentare, come tutti gli altri interventi, il 20% della SC complessiva. Appare confermata la possibilità di traslazione di 78mq in altro ambito.</p> <p>D) La richiesta non appare accoglibile in quanto andrebbe a modificare gli accordi appena stipulati tra Amministrazione e Soggetto proponente, che appaiono coerenti per tutte le proposte presentate.</p>
14	18/01/2016	956	Battista Guidi e Giovanna Beneventi	"Ex Lottizzazione Casa Badiali"		54	235	<p>Si chiede di precisare nella scheda dell'intervento B11, all'art.22 che le previsioni relative al lotto individuato al catasto foglio 54 mappale 235 non sono soggette ai termini di scadenza quinquennali dell'art. 30 della L.20/2000 oppure in subordine che la previsione di cui trattasi venga assoggettata ad una specifica norma di RUE. Di consentire un numero di piani fuori terra pari a 4 oppure di precisare che i piani seminterrati non concorrono nel calcolo dei piani.</p>	<p>PARZIALMENTE ACCOGLIBILE</p> <p>- Per quanto concerne la durata della previsione, pur condividendo le motivazioni esplicitate nell'osservazione, avendo il POC natura quinquennale si ritiene che l'intervento di che trattasi non possa esulare da tali limiti, che potranno comunque essere rinnovati. In considerazione della rilevanza tema posto l'Amministrazione comunale, nella prima variante al RUE, per le aree ancora inedificate, provvederà ad allinear ei parametri edilizi della lottizzazione a quelli previsti nella DAL..</p> <p>- La richiesta di variante al RUE non risulta pertinente in questa fase del procedimento.</p> <p>- La richiesta relativa all'aumento del numero appare accoglibile si rimanda al coordinamento della norma generale.</p>
15	18/01/2016	965	Odorici Costanza, legale rappresentante di Barbegas s.a.s."	S. Antonio		27	mapp.184 /181/333/466	<p>Si chiede per esigenze legate all'attività di poter realizzare una tettoia di circa 100 mq da destinarsi a ricovero automezzi.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si provvede a modificare la normativa in modo da rendere possibile l'intervento.</p>
16	18/01/2016	966	Bazzani Sergio, Bazzani Pietro e Bazzani Daniele	S. Antonio		39	mapp. 251/258/276	<p>Che il lotto oggetto di osservazione sia classificato come Ambito specializzato per attività produttive ad impatto moderato come gli altri lotti della lottizzazione citata. Tala aggiornamento sia recepita nel POC come variante al RUE in fase di approvazione.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si accoglie la richiesta in quanto recepimento di errore materiale.</p>
17	18/01/2016	967	Servizio Urbanistica					<p>Correzione di errori materiali degli elaborati di piano</p> <p>- adeguamento a normative regionali e statali, soprattutto per la prestazione energetica dei fabbricati;</p> <p>- precisazioni in merito agli interventi ammissibili nelle fasce di rispetto;</p> <p>coordinamento atti in merito alla manifestazione di interesse prot.n.14632del 27 aprile 2014</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>Si provvedea correggere ed integrare gli elaborati come da osservazione.</p>
18	18/01/2016	969	Geom. Succì Bruno	AUC.1.2				<p>Chiede modifica dei parametri e prescrizioni progettuali intervento B7 da NP max 2 fuori terra a 3 fuori terra</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>La richiesta appare accoglibile e si rimanda al coordinamento della norma generale.</p>
19	19/01/2016 ed integrazione 23/03/2016	993 e 5914	Emilio Cantoni	Pavullo	Via Giardini	2		<p>Si chiede per l'immobile oggetto di osservazione di inserire tra le destinazioni d'uso ammesse uso B15 - ambulatori aventi una SC superiore a 200 mq.</p>	<p>ACCOGLIBILE</p> <p>La richiesta appare accoglibile, si ritiene tuttavia necessario rivedere l'accordo già sottoscritto con il proponente in merito agli impegni delle parti</p>